

Filippo Fiori
GEOMETRA

via Isonzo, 128 - 60124 ANCONA
e-mail: geom.fiori2@alice.it
tel. 333.8477458



Provincia di Ancona

Comune di Ancona

TRIBUNALE DI ANCONA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott.ssa Giuliana Filippello

proprietà immobiliare:

Via San Martino, 17/19 / Via Montebello - Ancona (AN)



Procedimento di esecuzione immobiliare
N. 113/2022 R.G.Es.

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA EPURATA

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Filippo Fiori

Albo dei Geometri della Provincia di Ancona al N. 2282

Elaborato	Archivio	Data	Aggiornamento
UNICO	TRB.08F	Aprile 2023	



Tribunale di Ancona
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Immobile sito ad Ancona, Via San Martino n. 17/19
(Cinema Goldoni - Ingresso su Via Montebello)

RELAZIONE TECNICA "EPURATA" DAI DATI DEL DEBITORE

Procedura esecutiva **N. 113/2022**
promossa da : **OMISSIS**
contro: **OMISSIS**

Giudice dell'Esecuzione: **Dr.ssa Giuliana Filippello**

1. PREMESSA

Il sottoscritto Geometra Filippo Fiori, nato ad Ancona (AN) il 09/11/1985, libero professionista con studio professionale in Via Isonzo n.128, 60124 ANCONA - C.F.: FRI FPP 85S09 A271L - P.I. 02563960422, iscritto al Collegio dei Geometri di Ancona con il n. 2282 dall'anno 2012, è stato nominato in data 16/06/2022 in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio (di seguito C.T.U.) presso il Tribunale di Ancona - Ufficio Esecuzioni Immobiliari – dal G.E. Dott.ssa Giuliana Filippello, relativamente al procedimento di esecuzione immobiliare n. 113/2022 ed assumeva l'incarico di rispondere ai quesiti come di seguito sintetizzati:

- *individuazione dei beni, formazione lotti, eventuale frazionamento;*
- *descrizione dei beni (allegati: documentazione fotografica, planimetria, visura catastale attuale, concessione edilizia e atti successivi; copia atto di provenienza);*
- *identificazione catastale (con rispondenza dei dati del pignoramento a quelli effettivi), variazioni catastali;*
- *verifica regolarità urbanistica; in caso di opere abusive chiarire sanabilità e costi;*
- *relazioni di stima per ciascun bene;*
- *vincoli e oneri giuridici.*

Accettato l'incarico, per assolvere al compito affidatogli, il C.T.U. ha esaminato tutta la documentazione resa disponibile dalla Segreteria del Tribunale di Ancona, dalla competente sede provinciale dell'Agenzia del Territorio, dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari provinciale di Ancona e con accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ancona.

Informate le parti con Racc. A/R, in data 01/12/2022 al fine di prendere visione dello stato dei luoghi e dei beni immobili oggetto di stima, si è provveduto ad eseguire opportuno sopralluogo, in data 07/12/2022, all'immobile sito ad Ancona, Via San Martino n. 17/19 (ingresso su via Montebello) alla presenza del legale rappresentante e liquidatore **OMISSIS** della **OMISSIS** in liquidazione e del Custode Giudiziario Avv. Alessandro Rocchetti.

Durante la visita, il sottoscritto C.T.U. provvedeva ad eseguire alcune riprese fotografiche (cfr. documentazione fotografica fascicolata in appendice), nonché a verifiche sul rilievo planimetrico

dell'unità immobiliare oggetto di Perizia, costituita da immobile già adibito a sala cinematografica e bar.

Data la complessità delle situazioni si è inoltre effettuato ulteriore sopralluogo per verifiche generali e in particolare per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica in data 03/03/2023.

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI, FORMAZIONE LOTTI ED EVENTUALE FRAZIONAMENTO

Secondo quanto indicato nell'Atto di pignoramento immobiliare (notificato in data 28.04.2022 e trascritto in data 23.05.2022 al n. 12545 R.G. e al n. 8215 R.P.) l'immobili in oggetto è costituito da:

“Porzione di fabbricato sito in Comune di Ancona, via San Martino n.17/19, riportate nel N.C.E.U. di detto Comune come segue:

- foglio 8, particella 631, subalterno 38, zona censuaria 2, piani T-1-2, categoria D/3;
- foglio 8, particella 631, sub. 39, zona censuaria 2, piano T, categoria C/1, classe 11, mq. 123;
- foglio 8, particella 631, subalterno 40, zona censuaria 2, piani T, categoria C/2, classe 12, mq. 5;
- foglio 8, particella 631, subalterno 41, zona censuaria 2, piani T, categoria C/2, classe 8, mq. 5;
- foglio 8, particella 631, subalterno 42, zona censuaria 2, piani T, categoria C/2, classe 11, mq. 5.”

Inoltre con successiva comunicazione dello scrivente, in data 16/12/2022, si è segnalata la mancanza nell'atto di pignoramento delle proprietà censite catastalmente al fg.8 - part.631 - sub.43 (B.C.N.C. ai sub. 38-39-40-41-42_portico) e sub. 44 (B.C.N.C. ai sub. 38-39_atrio-foyer) che essendo Beni Comuni Non Censibili non producono reddito, ma non perdono il diritto di proprietà.

In relazione ai dati sopra esposti ed allo stato dei luoghi, il sottoscritto ritiene che il compendio immobiliare in esame, per la particolare disposizione ed articolazione ad “incastro” negli usi delle superfici e dei volumi, della collocazione dei servizi igienici, nonché delle dotazioni impiantistiche, non possa essere suddiviso in lotti. In particolare anche per lo spazio occupato dal Bar, seppur con meno difficile accesso da rendere indipendente su Via Montebello, si troverebbe privo di servizi igienici e problematico nelle dotazioni impiantistiche e di sicurezza, tanto da richiedere, se fosse separato dal resto dell'immobile, una più ampia ed estesa ristrutturazione, rispetto agli spazi in propria disponibilità.

3. DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile in oggetto, denominato comunemente Cinema Goldoni (o più recentemente Movieland Goldoni), è frutto di una complessa generale ristrutturazione, del vecchio Cinema Teatro Goldoni che lo ha trasformato in cinema multisala e locali commerciali agli inizi di questo secolo (anno 2005), ha pianta rettangolare (di circa ml 50,00x25,00), ed è sito in centro storico nel rione Santo Stefano di Ancona. Esso si inserisce, con i suoi prospetti longitudinali, nella stecca edilizia tra la Via San Martino a Nord (verso valle) e la Via Montebello a Sud (verso monte). Il lato corto verso ovest si ingloba in continuità con l'edificato, mentre quello ad est si

apre da Via Montebello nella scalinata, che poi attraverso un sottopasso congiunge, a quota inferiore, la Via San Martino, proprio all'angolo sud-ovest di Piazza Stamira. L'immobile si colloca quindi in questa zona della città a tessuto omogeneo di impianto urbanistico ottocentesco con forte presenza di funzioni direzionali pubbliche e private e funzioni commerciali.

Il prospetto nord, su via San Martino, che si eleva per quattro piani, visibile all'angolo di Piazza Stamira, si compone di tre corpi di fabbrica distinti: il primo, verso la Piazza, ha mantenuto intatte forme preesistenti, con bugnato d'angolo e basamentale, interrotto da tre aperture riquadrate simmetricamente disposte, sormontate da ghiera d'arco in rilievo su cornice e intervallate da aperture di finestre nella zona centrale. Le due finestre del primo ordine sono inserite nel bugnato basamentale e le due superiori, riquadrate anch'esse, sembrano sorreggere un cornicione intermedio, al di sopra del quale si elevano altri due ordini di cinque finestre racchiodate da cornici di facciata. Quelle della zona centrale, corrispondenti al vecchio piano nobile, hanno cornici modanate concluse da timpano molto lavorato, mentre all'ultimo piano sono incorniciate anch'esse, ma con disegno di più semplici forme. Questa parte di prospetto termina poi con un aggettante cornicione su mensole sagomate, oltre il quale si intravede la falda di copertura leggermente sopraelevata. Il secondo corpo di fabbrica, che rappresenta la parte centrale del prospetto, in maniera stilizzata, mantiene ai primi due ordini le fasce marcapiano e il registro delle aperture che però al primo piano si infittiscono. I due ordini superiori sono poi interamente occupati da una superficie vetrata a riquadri, sormontata da un esile architrave che sorregge una semplice ringhiera del terrazzo retrostante. Il terzo corpo di fabbrica riprende le fasce marcapiano, mantiene il registro delle aperture, ma ha finestre rimurate ai due ordini superiori e termina con cornicione sagomato sotto la falda del tetto.

Il prospetto sud, su Via Montebello, è caratterizzato alla base da una lunga teoria di aperture, provviste di cancelli in ferro, con archi a tutto sesto, che danno luce al corridoio porticato retrostante. Al di sopra due fasce marcapiano racchiudono, lungo tutto il prospetto, la sequenza di quattordici piccole aperture quadrangolari, simmetricamente disposte, di cui le otto centrali rimurate. Il tutto è sormontato da una vela muraria sommitale che nella zona a sinistra è mossa da quattro fornicci tamponati, in asse sulle aperture sottostanti, e nella zona destra da una ringhiera in ferro lineare oltre la quale, di là dalle superfici terrazzate, che contengono apparecchiature impiantistiche, si sopraeleva il corpo di fabbrica centrale del cinema che a sua volta termina con un'ampia linea leggermente curva a simulare una sorta di lunga onda.

Il prospetto ovest, come già detto, è inglobato nell'edificato del comparto edilizio, mentre quello ad ovest è articolato in tre volumi disassati sul piano orizzontale e verticale. Il primo a monte segue in continuazione il disegno del prospetto su Via Montebello. Il secondo centrale, di analogo disegno, è arretrato a lasciare spazio al portico che chiude l'angolo. Il terzo volume, che mantiene forme preesistenti, è inglobato anch'esso in quella parte dell'edificato che fa da quinta edilizia alla Piazza Stamira, e contiene quindi la scalinata che dal portico di Via Montebello, attraverso un sottopasso, congiunge la Via San Martino e la Piazza Stamira a quota inferiore.

Tutte le superfici dei prospetti sono intonacate e tinteggiate con colori diversi tra la zona a monte, di colore verde molto chiaro, per la parte di fabbrica più rimaneggiata dalla ristrutturazione, e di color "salmone" per la zona a valle che mantiene forme antiche preesistenti. Le cornici di facciata sono tutte di colore "bianco latte". Lo stato di conservazione



delle superfici è in generale buono con alcuni segnali di vetustà denunciati da dilavamenti di acque meteoriche nelle zone alte del prospetto a monte e per il prospetto sulla piazza dove localmente si assiste alla presenza di zone circoscritte con mancanze di rivestimento pittorico.

L'attuale complesso architettonico del "Cinema Goldoni", funzionante fino all'anno 2020, è il risultato di una generale ristrutturazione avviata nell'anno 1996 e terminata nell'anno 2005. Da quanto emerge dalla documentazione reperita nell'accesso agli atti comunali e dal sopralluogo effettuato, molta parte della fabbrica è stata oggetto di lavori di demolizione e ricostruzione lasciando per lo più il "disegno" delle facciate su Via San Martino. Risultano quindi effettuate nuove strutture in c.a. e acciaio a partire dalle fondazioni con ricostruzione integrale dei corpi di fabbrica a monte e di tutti gli interni, orizzontamenti e coperture comprese, con ottimo grado di finitura, testimoniato anche dall'attuale stato di conservazione, atteso il lungo tempo trascorso dall'agibilità e lo specifico utilizzo, per così dire usurante, in rapporto alla specialistica funzione d'uso con flussi intensi di spettatori.

La parte di immobile oggetto di esecuzione comprende l'intero piano terra, da Via Montebello, e l'intero piano primo e secondo. Dall'ingresso principale, posto al centro del complesso architettonico, attraversando il portico, si accede ad un vasto ingresso direttamente collegato, sulla sinistra ad altro ampio ambiente destinato a Bar, mentre alla destra è collegato al blocco dei servizi igienici. In fondo si apre lo scalone a tenaglia che disimpegna i piani superiori e prende luce dall'ampia vetrata su Via San Martino. Sempre al piano terra, sul retro dei servizi è collocata la sala cinematografica denominata Sala 2. Ai lati dello scalone lungo il prospetto a valle sono disposte, secondo l'asse longitudinale, a destra la Sala 4 e a sinistra la Sala 3, con spazi dei connettivi di servizio. Sul fronte, nel portico, si può usufruire direttamente della biglietteria del cinema, adiacente alla destra dell'ingresso e separata all'interno dal vano ascensore che serve i piani. Oltre la biglietteria un corpo scale interno chiude l'angolo nel porticato. Al piano primo intermedio si accede dallo scalone ad un disimpegno centrale provvisto di ulteriori servizi igienici e alla sinistra dell'immobile, lato Via Montebello, è ubicata la più ampia Sala 1, disposta in senso longitudinale al di sopra del Bar sottostante. Sul lato di Via San Martino si sviluppa, sempre longitudinalmente, la lunga Sala 5 e nella parte destra dell'immobile, in senso trasversale, trova collocazione l'altra più ampia Sala 6. Il sovrapportico è interessato da volumi tecnici, servizi e collegamenti verticali con la sovrastante terrazza che corre sopra lo stesso portico e contiene apparecchiature tecnologiche. Sul fronte opposto corre un'altra zona terrazzata, mentre al centro della fabbrica, tra le due fasce di terrazze, si sopraeleva il volume coperto a tetto "ondulato" a contenere la parte alta delle maggiori sale cinematografiche: Sala 1 e Sala 6.

Il grado di finitura interno appare ottimo, mentre lo stato di conservazione, anche in rapporto all'uso e all'epoca di costruzione dell'immobile, in generale è buono con pavimentazioni di vario tipo, dal gress, al marmo, al parquet, ceramiche nei servizi igienici, così come quello di tutti gli infissi con porte esterne vetrate e interne in legno a disegno. Si segnalano fenomeni di usura nei rivestimenti di un numero limitato di poltroncine all'interno delle sale. Le pareti interne sono per lo più tinteggiate a tempera con inserti di rivestimenti in gress ceramicato anch'essi a disegno, e rivestimenti in materiali fonoassorbenti per le sale. In generale gli spazi, l'architettura degli interni e gli arredi fissi, tra cui le poltroncine delle sale, assicurano un buon standard di comforts e di servizi, compreso il bar, secondo caratteristiche adeguate all'accoglienza degli



spettatori.

Gi impianti elettrico e idrosanitario appaiono in mediocri/buone condizioni, anche se è naturale l'obsolescenza derivante dal periodo di costruzione, e comunque da quanto si rileva erano perfettamente funzionanti fino all'anno della chiusura del cinema avvenuta circa due anni fa, così come tutte le dotazioni di sicurezza fisse che sono a norma a partire dalle vie d'esodo.

Si evidenzia la presenza di attrezzature impiantistiche collocate in copertura, a servizio sia del cinema/bar e sia di tutte le attività presenti nel compendio immobiliare, con la presenza inoltre di un vano tecnico ENEL collocato al secondo piano. **Si segnalano perciò la mancanza di servitù di passaggio per potervi accedere.**

Per quanto riguarda gli arredi e le attrezzature interne, (beni fissi e mobili) e le suppellettili si osserva che le sale cinematografiche sono dotate di poltrone ancorate a terra perfettamente utilizzabili con impianto audio "avvolgente" e gli schermi di proiezione. Le cabine proiezione conservano solo parti residue di proiettori inutilizzabili. Nella zona bar sono presenti, oltre al bancone e a resti di vettovaglie di utilizzo, quali tazzine, bicchieri ecc., poltroncine, divanetti, sedie e tavolineti complessivamente riutilizzabili, nonché due frigo per alimenti, cartelloni pubblicitari a grandezza d'uomo. In una zona a parte sono presenti anche scatoloni di generi alimentari e casse d'acqua a servizio del bar. Nei ripostigli si conservano resti di materiali per le pulizie e di vario genere. All'interno della biglietteria e degli uffici sono presenti sedie, scrivanie ancora utilizzabili e parti di computers ormai molto obsolete. Nei servizi igienici, da ritenersi funzionanti, restano minimi arredi di utilizzo.

Dopo ricognizione circostanziata si ritiene che i vari beni fissi e mobili presenti nell'immobile, sia per l'obsolescenza che per le caratteristiche specifiche di appartenenza al compendio immobiliare, non rappresentino valore in sé. In altri termini, anche a un primo esame, si ritiene che una possibile valutazione non coprirebbe le spese di smaltimento e/o di un eventuale impegno di inserimento nel mercato di vendita.

La parte di immobile in esecuzione risulta al momento inutilizzata.

Il sottoscritto ha provveduto a far espletare la pratica relativa all'Attestato di Prestazione Energetica (APE) per l'immobile in oggetto, da cui risulta che l'edificio è in classe energetica B, Codice certificato 20230317-042002-67508, valido fino al 17/03/2033 in allegato.

L'immobile attualmente risulta amministrato dallo Studio Tecnico Ing. Salvatore Grillo, Via delle Grazie n.50A, 60128 - Ancona, (Tel. e Fax. 071/892357, cell. 340/5372870, e-mail grillosalvi@libero.it) e alla data del 24/02/2023 sono state reperite le seguenti informazioni riportate in sintesi tratte dalla documentazione allegata inviata dall'amministratore:

CONDOMINIO EX-GOLDONI - BILANCIO CONSUNTIVO ANNO 2021																	
U1	PROPRIETARI	MILL. PROPR. GEN.	TABELLA "A" MILLESIMI GENERALI	TAB. "A1"	TABELLA "C" MILLESIMI SCALINATA Inquilini	TABELLA "D" MILLESIMI GARAGE	TABELLA "DP" PROPR. GARAGE	INDIVID. TABELLA "I"	TABELLA "FG" MILLESIMI SCALINATA proprietari	TABELLA "U" PARTI UGUALI	TOTALE SPESE ANNO 2021	RESIDUO GESTIONE PRECEDENTE	VERSAM. al 31/12/2021	BILANCIO CONSUNTIVO 2021	1A RATA BILANCIO PREVENTIVO ANNO 2022	RESTANO DA PAGARE	RIEPILOGHI
23	OMISSIS	515,00	2.257,56	-	-	-	-	-	358,07	35,68	2.651,31	- 20.003,41	- 2.000,00	- 19.352,09	2.566,78	- 16.785,31	6.465,45
			362,72	-	973,52	-	-	15,00	-	35,68	1.386,92	903,30	-	2.290,22	842,30	3.132,52	2.674,71
			-	-	-	-	-	-	-	-	30,00	402,48	-	432,48	15,00	447,48	-
			-	-	81,56	-	-	-	-	-	81,56	608,37	-	526,81	69,00	457,81	-
24		269,00	1.368,65	-	-	-	-	-	260,33	-	1.628,98	19.806,73	-	21.435,71	1.367,56	22.803,27	-



CONDOMINIO EX-GOLDONI - BILANCIO CONSUNTIVO ANNO 2022																	
U.I.	PROPRIETARI	MILL. PROPRI. GEN.	TABELLA "A" MILLESIMI GENERALI	TABELLA "C" MILLESIMI SCALINATA Inquilini	TABELLA "D" MILLESIMI GARAGE	TABELLA "DP" PROPRI. GARAGE	IND. TAB "T"	TABELLA "FC" MILLESIMI SCALINATA proprietari	TABELLA "U" PARTI UGUALI	FONDO CASSA	TOTALE SPESE ANNO 2022	RESIDUO GESTIONE PRECEDENTE	VERSAM. al 31/12/2022	BILANCIO CONSUNTIVO 2022	1A RATA BILANCIO PREVENTIVO ANNO 2023	RESTANO DA PAGARE	RIEPILOGHI
23	OMISSIS	407,00	1.819,57	-	-	-	-	358,07	26,40	6.512,00	8.716,04	2.138,40	-	10.854,44	1.267,00	12.121,44	12.465,80
		-	-	215,00	-	-	-	-	-	-	215,00	-	-	215,00	129,35	344,36	-

CONDOMINIO EX-GOLDONI - BILANCIO PREVENTIVO ANNO 2023								
U.I.	Proprietario	TAB."A" GENERALE	TAB. SCALINATA esterna propr.	TAB. SCALINATA esterna inq.	TAB."D" GARAGE	parti uguali	TOTALE BILANCIO PREVENTIVO ANNO 2023	RATE SEMESTRALI ANNO 2023 scadenze 31/1/23 1/7/23
23	OMISSIS	2.116,40	388,06	-	-	29,55	2.534,01	1.267,00
		-	-	258,71	-	-	258,71	129,35

- le spese ordinarie generali secondo il bilancio preventivo dell'anno 2023 ammonterebbero ad € 2.792,72;
- non risultano deliberate spese straordinarie dal condominio;
- i pagamenti non sono in regola risulterebbe infatti un inevaso di € 12.465,80 (come si desume dal bilancio consuntivo all'anno 2022);
- non sono stati segnalati contenziosi condominiali in corso.

4. CONSISTENZA

La superficie commerciale si determina misurando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni, che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di cm. 50, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie viene arrotondata per difetto o per eccesso. Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale virtuale complessiva, così come indicato dal D.P.R. 23/03/1998 n. 138, a cui si rinvia per il dettaglio.



SUPERFICI COMMERCIALI - SUB. 43 (beni cumuni non censibili) - SUB. 40, 41, 42 (ripostigli)						accessi diretti comunicanti		acc diretti non comunicanti		acc indiretti		TOT omog.
	PT	P1	P2	TOT	coeff. omog.	fino 25 mq	ecc 25 mq	fino 25 mq	ecc 25 mq	comunic.	non comunic.	
BCNC sub 43 loggia	197,00	22,00		219,00		0,3	0,1					26,90
SUB 40 rip est	8,69			8,69							0,25	2,17
SUB 41 rip est	5,64			5,64							0,25	1,41
SUB 42 rip est		9,52		9,52							0,25	2,38
totali parziali 1											32,86	

SUPERFICI COMMERCIALI - SUB. 38 (Sale) , SUB. 44 (Atrio)						accessi diretti comunicanti		acc. diretti non comunicanti		acc. indiretti		TOT omog
	PT	P1	P2	TOT	coeff omog	fino 25 mq	ecc. 25 mq	fino 25 mq	ecc. 25 mq	comunic.	non comunic.	
Cinema	768,53	441,18	709,46	1919,17	1							1.919,17
V. tecnico int.	8,14	80,68		88,82						0,5		44,41
V. tecnico est		14,28		14,28							0,25	3,57
terrazzo			335,09	335,09		0,3	0,1					38,51
totali parziali 2											2.005,66	

SUPERFICI COMMERCIALI - SUB. 39 (Bar)						accessi diretti comunicanti		acc diretti non comunicanti		acc indiretti		TOT omog.
	PT	P1	P2	TOT	coeff. omog.	fino 25 mq	ecc 25 mq	fino 25 mq	ecc 25 mq	comunic.	non comunic.	
Bar	135,43			135,43	1							135,43
vol. tecnico int	30,15			30,15						0,5		15,08
totali parziali 3											150,51	



RIEPILOGO SUPERFICI COMMERCIALI

sub 40-41-42-43*	32,86	parz. 1
sub 38-44 SALE + atrio	2.005,66	parz. 2
sub 39 BAR	150,51	parz. 3
TOTALE MQ COMMERCIALI	2.189,03	

Si procede inoltre a seguire al calcolo delle superfici nette calpestabili, espresse in mq, opportunamente moltiplicate per il coefficiente di omogeneizzazione, ottenendo così la superficie virtuale complessiva netta calpestabile. (Rif D.P.R. 23/03/1998 n. 138, a cui si rinvia per il dettaglio).

SUPERFICI NETTE CALPESTABILI					accessi diretti comunicanti		acc diretti non comunicanti		acc indiretti			
- SUB. 43, 44 (beni cumuni non censibili)												
- SUB. 40, 41, 42 (ripostigli)												
	PT	P1	P2	TOT	coeff. omog.	fino 25 mq	ecc 25 mq	fino 25 mq	ecc 25 mq	comu nic.	non comu nic.	TOT omog.
BCNC												
sub 43 loggia	170,00	22,00		192,00		0,3	0,1					24,20
sub 44 atrio	58,50			58,50	1							58,50
SUB 40												
rip est	4,65			4,65							0,25	1,16
SUB 41												
rip est	4,89			4,89							0,25	1,22
SUB 42												
rip est		4,68		4,68							0,25	1,17
totali parziali 1											86,26	



SUPERFICI NETTE CALPESTABILI - SUB. 38 (Sale)						accessi diretti comunican.		acc. diretti non comunica.		acc. indiretti		TOT omog
	PT	P1	P2	TOT	coeff omog	fino 25 mq	ecc. 25 mq	fino 25 mq	ecc. 25 mq	comunic.	non comunic.	
ingresso cassa	28,80			28,80	1							28,80
dis (da scalone	91,80	138,98	46,30	277,08	1							277,08
wc	29,40	18,50		47,90	1							47,90
vol.tecnico int.	6,80	61,60		68,40						0,5		34,20
vol.tecnico est.		10,80		10,80							0,25	2,70
spogliatoio		16,11		16,11	1							16,11
rip int		3,72		3,72	1							3,72
terrazzo			294,09	294,09		0,3	0,1					34,41
SALA 1												
ingresso	26,50			26,50	1							26,50
sala			317,11	317,11	1							317,11
cabina proiez.			21,21	21,21	1							21,21
SALA 2												
ingresso	18,83			18,83	1							18,83
sala	121,29			121,29	1							121,29
uscita	16,49			16,49	1							16,49
cabina proiez.		19,70		19,70	1							19,70
SALA 3												
ingresso	3,97			3,97	1							3,97
sala	75,13			75,13	1							75,13
uscita 1-3	24,88			24,88	1							24,88
s proiez		14,67		14,67	1							14,67
SALA 4												
ingresso	6,10			6,10	1							6,10
sala	86,19			86,19	1							86,19
uscita	12,22			12,22	1							12,22
cabina proiez.	13,61			13,61	1							13,61
SALA 5												
ingresso		8,06		8,06	1							8,06
sala		83,68		83,68	1							83,68
uscita		14,42		14,42	1							14,42
cabine proiez. 5-6			34,58	34,58	1							34,58
SALA 6												
ingresso		4,56		4,56	1							4,56
sala			197,52	197,52	1							197,52
totali parziali 2											1.565,64	



SUPERFICI NETTE CALPESTABILI - SUB. 39 (Bar)					accessi diretti comunicanti		acc diretti non comunicanti		acc indiretti non comunicanti		TOT omog.	
	PT	P1	P2	TOT	coeff. omog.	fino 25 mq	ecc 25 mq	fino 25 mq	ecc 25 mq	comunic.	non comunic.	
Bar	111,70			111,70	1							111,70
locali uff-rip	15,91			15,91	1							15,91
vol. tecnico int	27,75			27,75						0,5		13,88
totali parziali 3											141,49	

RIEPILOGO SUPERFICI NETTE CALPESTABILI OMOGENEIZZATE

sub 40-41-42-43-44	86,26	parz. 1
sub 38 SALE	1.565,64	parz. 2
sub 39 BAR	141,49	parz. 3
TOTALE MQ NETTI OMOG.	1.793,38	

CAPIENZA SPETTATORI CIRCA

	n. posti		
SALA 1	350		
SALA 2	120		
SALA 3	60		
SALA 4	60		
SALA 5	60		
SALA 6	150		
	800	totali posti a sedere	CIRCA

Si procede infine al calcolo delle Superfici Utili Lorde (SUL) e dei volumi (V) della proprietà, calcolati secondo il Regolamento Edilizio Comunale.

SUL e V						
	Portico esclusivo	Cinema	Bar	TOT SUL (mq)	h	TOT V (mc)
PT	204,70	866,29	165,58	1.236,57	3,96	4.896,82
P1		1.207,50		1.207,50	3,70	4.467,75
P2 su copert. principale		736,68		736,68	4,30	3.167,72
P2 su falda N		68,11		68,11	2,21	150,18
P2 su falda N/E		74,41		74,41	1,87	138,90
				3.323,27		12.821,37

Si assumono quindi per le valutazioni i seguenti valori arrotondati:

- SUPERFICIE COMMERCIALE ARROTONDATA MQ 2.200,00;
- SUPERFICIE UTILE NETTA CONSIDERATA MQ 1.800,00;
- SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL) ARROTONDATA MQ 3.350,00;
- VOLUME (V) ARROTONDATO MC 12.850,00.

5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

La parte di immobile oggetto di valutazione è catastalmente individuato come segue:

Comune di Ancona – CATASTO FABBRICATI

foglio **8** part.**631** sub. **38** (cinematografo)
 zona: **2** categoria: **D/3** classe -- cons.: -- rendita € 21.920,00

foglio **8** part.**631** sub. **39** (negozio)
 zona: **2** categoria: **C/1** classe **11** cons.: 123 mq rendita € 3.976,61

foglio **8** part.**631** sub. **40** (locale deposito)
 zona: **2** categoria: **C/2** classe **12** cons.: 5 mq rendita € 21,43

foglio **8** part.**631** sub. **41** (locale deposito)
 zona: **2** categoria: **C/2** classe **8** cons.: 5 mq rendita € 11,36

foglio **8** part.**631** sub. **42** (locale deposito)
 zona: **2** categoria: **C/2** classe **11** cons.: 5 mq rendita € 18,33

foglio **8** part.**631** sub. **43** (B.C.N.C. AI SUB. 38-39-40-41-42 PORTICO)

foglio **8** part.**631** sub. **44** (B.C.N.C. AI SUB. 38-39 ATRIO-FOYER)



I beni sopra individuati risultano intestati a:

- **OMISSIS**

e derivano nell'ordine da:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/03/2005 Pratica n. AN0032861 in atti dal 25/03/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3263.1/2005).
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Nel corso del sopralluogo non si sono ravvisate difformità catastali.

6. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA

URBANISTICA:

Sotto il profilo urbanistico l'area su cui insiste l'immobile oggetto di stima è individuata negli elaborati grafici del P.R.G. vigente del Comune di Ancona (Delibera G.R. n. 5841 del 28.12.1993), secondo quanto di seguito descritto:

TAVOLA: TAV. 7B agg. Luglio 2019 (a seguito di Delibera di Giunta Comunale n.436 del 26/08/2014)

- Interesse archeologico:
- rischio archeologico: noto interesse
- Linee: Fronte continuo locali commerc. Art. 36 TSI4
- PRG-Edificato: Ristrutt. Vincolo riordino facciata art. 34 CPI4
- PRG-Numero Piani: -
- PRG-Contenitori Storici art. 38: -
- PRG-Tipo Servizi artt.28-29: -
- PRG-Zonizzazione: Z.T.O. prevalentemente residenziali art. 32
- PRG-Zona Tessuto Omogeneo: ZT3 art. 41
- PRG-Aree scoperte: -
- PRG-Tipologia Intervento: -
- PRG-Aree Progetto: -
- PRG-Id Area Progetto: -

EDILIZIA:

Dalla documentazione reperita con l'accesso agli atti al Comune di Ancona, che si allega, si evince che i lavori di ristrutturazione del Cinema Teatro Goldoni, con parziali cambi di destinazione e realizzazione di nuovi volumi interrati, sono stati ultimati in data 29/06/2005 a seguito di:

- Permesso di Costruire n.35 del 7/03/1996,
- variante prot. 70609/99,
- variante prot. 65242/2002,
- variante 82874/2002,
- variante 75754/2003,
- variante 57925/2003,
- DIA prot. 33012/2004,

-DIA prot. 27052/2005.

Procedimento di certificazione di agibilità consegnato al Comune di Ancona il 24/05/2004 prot. n. 42882.

Nel corso del sopralluogo non si sono ravvisate difformità urbanistiche.

7. VINCOLI E GRAVAMI

In allegato viene riportato l'elenco sintetico di tutte le formalità, in ordine cronologico, in cui sono presenti le unità immobiliari oggetto di stima così come reperito presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Ancona.

8. VALUTAZIONI

I dati dimensionali utilizzati nella valutazione sono riportati nel capitolo (4) "CONSISTENZA" in cui è stata determinata la superficie netta così come indicato dal D.P.R. 23/03/1998 n. 138, a cui si rinvia per il dettaglio.

Dovendo procedere alla determinazione di un valore di mercato, nell'assoluta mancanza di riferimenti comparativi idonei si è ritenuto necessario procedere alla stima secondo una serie di considerazioni, a partire dal giudizio esperto, fino ad esaminare e includere quei criteri e quelle analisi teoriche e tecnico pratiche, che possano rendere certezze alla valutazione.

In altri termini per rendere sostenibile il lavoro si è fatto ricorso anche alla ricerca di costi di costruzione/trasformazione, in riferimento a diverse ipotesi di destinazioni d'uso assimilabili per analogie e caratteristiche tecnico-costruttive e architettoniche e/o potenziali e/o possibili nella zona in cui ricadono i beni oggetto di valutazione.

Pertanto si sono effettuate anche analisi comparative e valutazioni in riferimento ad una destinazione d'uso assimilabile ad "Attrezzature di tipo pubblico-sociale", (auditorium, sala convegni, conferenze, riunioni, mostre eventi ecc.) e quindi a varie destinazioni d'uso presenti nella zona considerata, dal terziario, al commerciale, al produttivo e infine anche alla residenza.

Per quanto attiene quindi alla determinazione del più probabile valore di mercato di immobili esistenti possono essere utilizzate diverse metodologie:

a) STIMA SINTETICO-COMPARATIVA: COMPARAZIONE CON I PREZZI DI MERCATO

Il criterio della stima per comparazione si basa essenzialmente su queste fasi:

- rilevazione di valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima;
- stime di riferimento fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.).
- individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato;
- rilevazione quanti-qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima ed ai beni presi a riferimento;
- stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato; determinazione del valore di stima.

La comparazione si basa sull'individuazione di insiemi di beni confrontabili/assimilabili con i beni oggetto di stima, cioè che presentano caratteristiche analoghe, ovvero che appartengono o possono appartenere allo stesso segmento di mercato e dei quali si conosca il valore di mercato.

b) STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO: VALUTAZIONE FINANZIARIO - REDDITUALE

In base a questo criterio il valore del bene viene determinato mediante l'attualizzazione dei flussi finanziari futuri mediante la determinazione della formula di attualizzazione, del flusso finanziario e del saggio di attualizzazione.

Per i beni immobili, i flussi finanziari sono frequentemente sostituiti dal reddito, parametro di più facile quantificazione e, pertanto, si può ritenere che il bene immobile oggetto di valutazione produca un reddito annuo, costante, posticipato ed illimitato.

La determinazione del reddito ovvero del flusso finanziario viene effettuata mediante bilanci preventivi e le scelte tecniche ed economiche inerenti la gestione di beni da stimare devono essere effettuate secondo il principio dell'ordinarietà che non necessariamente si identifica con quelle effettivamente effettuate.

c) STIMA A VALORE DI TRASFORMAZIONE

Il criterio del valore di trasformazione può essere utilizzato per valutare un bene suscettibile di trasformazione. In base a questo criterio il bene viene stimato come differenza tra il valore di mercato del bene o dei beni ottenuti dalla trasformazione ed il costo della trasformazione stessa. Il costo della trasformazione è costituito da tutte le spese necessarie per produrre il bene ottenuto dalla trasformazione (costo di produzione) al netto del valore del bene oggetto di trasformazione.

Per valutare il valore di mercato del bene ottenuto dalla trasformazione si possono utilizzare i criteri della comparazione o quelli della valutazione finanziario-reddituale; il costo di trasformazione viene determinato in base ai procedimenti relativi al costo di produzione.

Nel caso di specie vengono elaborate le stime secondo i vari metodi sopraddetti, per quanto applicabili, a scopo di reciproco confronto e verifica.

Nell'attribuire i valori unitari sono state prese in esame varie fonti e si è partiti da una indagine di mercato generale, consultando siti e comunicazioni della stampa specializzata nel settore, (comunicati ANICA – Cinetel ecc.) che analizzano i dati del mercato cinematografico attraverso il numero di biglietti venduti nelle sale. Il quadro attualmente risulta in genere sconsigliante con un crollo delle affluenze nell'anno 2022 in cui influisce la pandemia in una crisi in atto da anni. Al proposito il "Sole 24 ore" scrive di *"un anno di ripresa, ma che sconta gli effetti della pandemia. Per i cinema italiani si chiude un 2022 che ha dato soddisfazioni al box office rispetto al 2021. Ma si tratta pur sempre del confronto con un anno che ha visto le sale chiuse fino ad aprile. I dati del pre Covid sono però lontani, un miraggio sono ancora forti gli effetti della pandemia: rispetto alla media del periodo 2017-2019 c'è in generale di un calo del 48,2% degli incassi e del 51,6% delle presenze."*

Per definire quindi uno scenario di riferimento su eventuali introiti, nella valutazione di una congrua indennità di utilizzo, si è tentato quindi un esame sulla base del numero dei posti disponibili nel Cinema Goldoni e il prezzo medio dei biglietti nella città di Ancona, indagando, nei limiti del possibile, sulla eventuale affluenza di spettatori negli ultimi periodi dell'attività del Goldoni stesso. Si sono poi passate in rassegna le varie problematiche e criticità connesse alla concorrenza di nuove strutture "multisala" sorte in periferia, con presenza di parcheggi e novità, oltre a presupporre alti costi di gestione indotti da utilizzo e manutenzione di vecchi apparati

tecnologici che risentono ormai degli effetti del periodo di costruzione, fino ad arrivare a comprendere la stessa appetibilità delle 6 sale che compongono il cinema Goldoni, in quanto le 3 sale più piccole per come sono disposte potrebbero attirare meno spettatori. Di contro a tutte queste criticità sintetizzate vi è la posizione della struttura nella zona centrale di Ancona.

Parallelamente ci si è quindi riferiti al costo degli affitti e delle compravendite immobiliari nel centro di Ancona (dal residenziale al terziario, al commerciale e alle attività produttive) e precisamente nel Rione Santo Stefano, che è la zona in cui ricade il Cinema Goldoni, e si sono prese in esame varie fonti, prima fra tutte l’Agenzia del Territorio della Provincia di Ancona che pubblica semestralmente le quotazioni di mercato degli immobili all’interno dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare, ed è stata effettuata una ampia indagine di mercato sulle proposte di locazione di immobili nella zona considerata e nel territorio contermini, ricorrendo per lo più a valori indicati dalle agenzie immobiliari. Su queste premesse si è comunque tenuto conto delle specifiche zone in cui ricadevano gli immobili e le specifiche caratteristiche degli stessi e che i dati provenienti dalle Agenzie Immobiliari potevano essere inquadrati all’interno di proposte, mentre per quanto riguarda i dati dell’Agenzia del territorio questi tendono a rappresentare le medie in uso nella zona.

Sotto il profilo delle caratteristiche del bene in esame si sono tenuti in conto i seguenti parametri riportati in sintesi come segue:

CARATTERISTICHE di LOCALIZZAZIONE

Classe centro urbano di riferimento	Centro urbano Capoluogo di medie dimensioni
Centralità dell'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano.	SI
Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti	Fermata entro 10 metri
Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc.) a distanza pedonale	
	Scuole dell'obbligo SI
	Istituti superiori SI
	Uffici postali SI
	Impianti sportivi SI
	Strutture sanitarie SI
	Luoghi di culto SI
	Supermercati SI
	Grandi magazzini SI
	Centri commerciali NO
	Locali di spettacolo SI
	Parcheggi pubblici SI
Qualificazione dell'ambiente esterno.	Buono
Idoneità insediativa.	Buono
Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	Nella norma
Livello di inquinamento ambientale.	Nella norma
Presenza di verde pubblico o privato.	Insufficiente
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	Sufficiente



CARATTERISTICHE di POSIZIONE

Caratteristiche di panoramicità
 Caratteristiche di prospicienza
 Caratteristiche di luminosità
 Quota rispetto al piano stradale
 Dimensioni subordinarie o superordinate degli spazi coperti o scoperti

Sufficiente
 Buono
 Buono
 Piano T-1
 Sufficiente

CARATTERISTICHE di TIPOLOGIA

Grado di rifinitura interna
 Grado di rifinitura esterno
 Livello tecnologico degli impianti
 Stato di conservazione interno
 Stato di conservazione esterno
 Età dell'edificio

Ottimo
 Buono
 Buono/mediocre
 Buono
 Buono
 Ristrutturato nel 1996/05

CARATTERISTICHE di PRODUZIONE

Superficie superiore alla media della zona

a) STIMA SINTETICO-COMPARATIVA: COMPARAZIONE CON I PREZZI DI MERCATO

Dall'indagine di mercato e dai possibili raffronti effettuati emergono in generale che le locazioni delle superfici in buono/ottimo stato di conservazione si aggirano per lo più su medie che vanno dai 3,75 ai 6,20 euro/mq, con punte minime di valori di 3,10 e massime fino a 8,6 euro/mq, mentre per le compravendite i valori di riferimento individuati vanno da 960,00 a 1.575,00 €/mq.

Tutto ciò premesso e considerato, al fine di individuare quindi un valore di mercato corrispondente alle condizioni e caratteristiche dell'immobile in oggetto, quindi alle effettive condizioni presenti nel fabbricato ed all'interno della zona in cui esso è ubicato, in termini di collocazione territoriale, dello stato di conservazione, della tipologia e della qualità degli impianti tecnologici, valutate le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto, si ritiene quindi di applicare in assoluto i seguenti valori:

- **Valore ipotetico di Locazione:** **3,75 €/m² x mese**
- **Valore ipotetico di Mercato:** **1.375,00 €/mq**

In base a quanto esposto la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto viene valutata quindi in base al valore medio di mercato.

Si ottiene:

- Valore di Mercato :	1.375,00	€/m²
- superficie commerciale :	2.200,00	m²

da cui segue:

VALORE DI MERCATO	Vm : 3.025.000,00 €
--------------------------	----------------------------

b) STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO: VALUTAZIONE FINANZIARIO - REDDITUALE

In estimo il procedimento per capitalizzazione dei redditi viene denominato "capitalizzazione dei redditi netti" ed è organizzato come segue:

- stima del reddito lordo ordinario;
- stima delle spese da detrarre dal reddito lordo per definire il reddito netto;
- stima del saggio di capitalizzazione medio ordinario;
- modifica, in aggiunta o in detrazione, del saggio di capitalizzazione in relazione alle



caratteristiche dell'immobile;

- formulazione della valutazione con la capitalizzazione del reddito.

Reddito lordo dell'immobile $RL = VLU * 12 * Sn$

dove: VLU valore di locazione unitaria mensile dell'immobile
 Sn superficie utile netta

Nel presente caso, dovendosi rifare ad un valore di locazione determinato in un periodo temporale diverso dall'attualità, non si possono prendere in considerazione fonti dirette –non essendo reperibili né valendo l'attualizzazione dei canoni attuali- e pertanto si farà riferimento a fonti indirette ovvero alle quotazioni del periodo pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Quindi, come già detto:

VLU 3,75 €/mq*mese

Spese da detrarre

Le spese che determinano il reddito netto di un immobile, valutate come incidenza sul canone di locazione lordo, possono essere così riassunte:

- manutenzione ordinaria e riparazioni varie 2-5 %
- assicurazione responsabilità civile e incendio 2 %
- quote di sfitto o insolvibilità, e di ritardo esazione canone e varie 3-5 %
- imposte (supponendo che l'immobile sia concesso in locazione) 20 %

Nel caso di specie si assume una percentuale di incidenza delle spese pari a: **30%**

Saggio di capitalizzazione medio

Il saggio di capitalizzazione è determinato secondo il metodo della valutazione del premio al rischio, ossia della teoria secondo la quale l'entità del saggio di capitalizzazione è, in genere, direttamente proporzionale al livello di rischio connesso con l'investimento. La determinazione del saggio di capitalizzazione fa solitamente riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo proposto dall'Orefice prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato e della tipologia di immobile oggetto di stima.

Nel caso di specie, immobile sito in zona centrale urbana, anche in considerazione del particolare momento di crisi economica, il valore del saggio di capitalizzazione oscilla fra il 2% (ambiti di maggiore appetibilità) ed il 4% (ambiti di minore appetibilità).

Si assume il seguente valore del saggio di capitalizzazione: **r = 2,00%**

Calcolo del valore di mercato per capitalizzazione del reddito

Determinato il reddito netto come differenza fra il reddito lordo e le spese di gestione da sostenere, si applica la formula di capitalizzazione del reddito e si ottiene quanto segue:

superficie netta	$S_{\text{utile netta}}$	1.793,38 m ²
canone locazione medio		3,75 €/m ² *mese
reddito lordo	R	80.702,10 €
spese correnti	30%*R	24.210,63 €
reddito netto	$Rn=R-Sp$	56.491,47 €
saggio capitalizzazione	rc	2,00%
valore di mercato	$Vc = (Rn/rc)*Km$	2.824.573,50 €



VALORE di MERCATO per CAPITALIZZAZIONE **Vm : 2.850.000,00 €**

c) STIMA IN BASE AL VALORE DI TRAFORMAZIONE (Vt)

Nell'ipotesi di trasformare l'attuale volumetria esistente (assentita dai titoli abitativi) in abitazioni residenziali, edilizia convenzionata e negozi (destinazioni assentite dalle norme urbanistiche) mediante ristrutturazione integrale del compendio immobiliare, il valore attuale del manufatto può essere calcolato come differenza fra il valore del bene trasformato (volumetria destinata al 60% a edilizia residenziale, al 20% edilizia convenzionata e 20% a negozi) ed i costi di trasformazione da sostenere secondo la seguente formula:

$$VT = [Vmf - (\sum K_i + R)] / (1+r)$$

dove:

VT: valore di trasformazione del bene (valore attuale)

Vmf: valore di mercato dopo la trasformazione calcolato su base attuale (valore attuale di nuove costruzioni)

ΣK_i: sommatoria dei costi di attuazione dell'intervento

R: profitto atteso da chi opera la trasformazione basato sui valori attuali

r: saggio di remunerazione ordinario (rendimento investimenti a medio termine).

In questo caso si sono presi a riferimento i valori forniti dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Ancona che pubblica semestralmente le quotazioni di mercato degli immobili all'interno dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare ritenendoli più adeguati al tipo di stima e alla zona omogenea.

Nel caso in esame, per quanto riguarda l'Agenzia del Territorio, sono disponibili i seguenti riferimenti:

OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE AGENZIA DEL TERRITORIO

periodo di rilevazione: **anno 2022 semestre 2**

Comune: **ANCONA**

Fascia/zona: **Centrale/RIONI SANTO STEFANO, BORGO RODI**

codice di zona: **B3**

Microzona catastale n.: **4**

tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

destinazione: **Residenziale**

destinazione: **Commerciale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato [€/mq]		Sup. (L/N)	Valore Locazione [€/mq x mese]		Sup. (L/N)
		min	max		min	max	
Abitazioni civili	NORMALE	1.000	1.400	L	5,6	7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1.050	1.250		5	7	L
Negozi	NORMALE	750	1.100		5	7	N



Nel caso di specie si ha:

Superficie Utile Lorda	Sul	mq	3.350,00
di cui			
60% residenziale		mq	2.010,00
20% convenzionata		mq	670,00
20% negozi		mq	670,00
Valore di mercato dopo la trasformazione (OMI valore max.*1,3)	Vmu	€/mq	
residenziale		€/mq	1.820,00
convenzionata		€/mq	1.625,00
negozi		€/mq	1.430,00
Valore complessivo di mercato dopo la trasformazione	Vmf	€	10.321.350,00
Costi di trasformazione	Ktr		
- Costo tecnico di costruzione	Ktc	(circa € 1.500 mq) €	5.025.000,00
- Contributo di costruzione (art. 16 DPR 380/2001 (stimato))	Kcc		755.358,00
- Spese tecniche	Kop	15% (Ktc)	753.750,00
- Oneri finanziari	Kf	5% (Ktc+Kcc+Kop)	326.705,40
- Profitto di remunerazione attesa al lordo imposta (15% di Vmf)	Kpf	15% (Vtr+Kc+St+Of)	1.029.122,01
Valore di Mercato dopo la trasformazione	VT	€	3.392.682,94
VALORE IPOTETICO VT		€	3.400.000,00

VALORE FINALE DI STIMA

Di seguito si riporta il calcolo del valore finale di stima Vf ottenuto dalla media dei valori determinati in precedenza:

stima del valore venale di mercato	Vm	€	3.025.000,00
stima per capitalizzazione della rendita	Vc	€	2.850.000,00
stima a valore di trasformazione	Vt	€	3.400.000,00
valore medio di stima		€	3.091.666,67
valore finale di stima	Vf	€	3.100.000,00

Alla luce di quanto sopra esposto si ritiene che il più probabile valore di mercato, arrotondato per eccesso, delle unità immobiliari oggetto di stima possa fissarsi, nell'ipotesi di massima redditività, pari a:

€ 3.100.000,00 (euro TREMILIONICENTOMILA/00)

Ancona, lì 22 Aprile 2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.
Geom. Filippo Fiori



DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

- *Documentazione Fotografica;*
- *Documentazione Catastale;*
- *Documentazione Ipotecaria;*
- *Localizzazione e stralcio PRG;*
- *Elaborato grafico;*
- *Atti abilitativi edilizi;*
- *Attestato di prestazione energetica Codice identificativo: 20230317-042002-67508, valido fino al 17/03/2033.*
- *Avvisi di ricevimento delle raccomandate (avvisi di inizio operazioni peritali);*
- *Ricevute nota spese.*

